

Rapport de recherche

DÉLAIS JUDICIAIRES, SANTÉ DES JUSTICIABLES ET ACCÈS À LA JUSTICE

**Le contentieux de la moisissure devant la
Régie du logement**



Juillet 2017
socialtravail.uqam.ca

Recherche et rédaction :

Alexandra Bahary, Étudiante à la maîtrise en droit, UQAM

Daniel Bélanger, Étudiant au baccalauréat en droit, UQAM

Louis-Simon Besner, Étudiant à la maîtrise en droit, UQAM

Martin Gallié, Professeur de droit, Département des sciences juridiques, UQAM

Geneviève Vaillancourt, Étudiante à la maîtrise en sociologie, UQAM

Pour citer ce document : Martin Gallié, Alexandra Bahary, Daniel Bélanger, Louis-Simon Besner, Geneviève Vaillancourt, *Délais judiciaires, santé des justiciables et accès à la justice - Le contentieux de la moisissure à la Régie du logement*, Montréal, Université du Québec à Montréal, juillet 2017, socialtravail.uqam.ca.

Le graphisme de ce rapport a été réalisé par Alexandra Bahary.

Remerciements

Ce rapport a bénéficié du soutien financier de la Chambre des Notaires du Québec, ainsi que du Conseil de recherche en sciences humaines du Canada.

Le genre féminin employé dans ce rapport a pour seul objectif d'alléger la lecture.

Table des matières

6 INTRODUCTION

8 PARTIE I MÉTHODOLOGIE

10 PARTIE II RÉSULTATS

11 2.1 Délai entre le dépôt de la demande et la date du jugement

12 2.2 Délai entre le dépôt de la demande et le jugement - pour les demandes initiées par la locataire

13 2.3 Recours multiples et réunions des demandes

14 2.4 Délais quand le tribunal conclut à la présence de moisissure

14 2.5 Comportement des locataires « déguerpir » ou attendre le jugement?

16 PARTIE III ANALYSE

17 3.1 Le non-recours au tribunal en matière d'insalubrité

21 3.2 Les délais judiciaires et leurs conséquences sur la santé

22 a) Les conséquences des délais sur la santé

25 b) Les conséquences sanitaires des délais judiciaires en matière d'insalubrité : le cas de la moisissure

29 3.3 L'attente d'un jugement dans un logement contaminé

38 3.4 Les délais judiciaires et le « déni de justice » : la question de l'exécution des travaux

40 3.5 Les délais judiciaires et la présentation de la preuve

44 3.6 Les délais judiciaires et la procédure : l'enjeu de la réunion des demandes

54 CONCLUSION

58 ANNEXE A LISTE DES DÉCISIONS REJETÉES

60 ANNEXE B LISTE DES DÉCISIONS ANALYSÉES

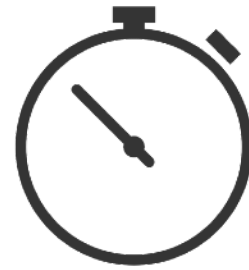
Figures

- 8 Figure 1 : Échantillon des décisions collectées - juillet 2015 à juin 2016
- 11 Figure 2 : Échantillon des décisions analysées - juillet 2015 à juin 2016
- 11 Figure 3 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement (n=42)
- 12 Figure 4 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement sur les demandes initiées par la locataire (n=32)
- 13 Figure 5 : Répartition des décisions en fonction de la partie demanderesse
- 14 Figure 6 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement - pour les demandes initiées par la locataire - et la Régie du logement conclut à la présence de moisissure
- 15 Figure 7 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement - pour les demandes initiées par la locataire - et la Régie du logement conclut à la présence de moisissure

Exemples

- 32 Exemple 1 : Infiltration d'eau, murs poreux et moisissures dans la cuisine et dans la salle de bain
- 34 Exemple 2 : Moisissures dans les chambres
- 36 Exemple 3 : Plafond éventré
- 42 Exemple : La difficulté de faire la preuve des dommages matériels liés à la moisissure malgré la présence de photos
- 47 Exemple 1 : Quand le droit à la reprise a préséance sur les recours en insalubrité
- 49 Exemple 2 : Quand les causes pour non-paiement et d'expulsion sont entendues avec les causes d'insalubrité.
- 51 Exemple 3 : Quand les locataires retiennent le loyer pour obtenir l'exécution des travaux

Introduction



Ce rapport fait suite à une première étude publiée en 2015¹. Cette dernière concluait qu'entre le dépôt d'une requête pour contester la présence de moisissures dans un logement locatif et le jugement sanctionnant la propriétaire pour ce fait, la locataire devait attendre 790 jours en moyenne, soit plus de deux ans. Dans le même temps, le rapport constatait qu'une demande d'expulsion et de résiliation du bail pour non-paiement de loyer était entendue en 45 jours.

À la suite de la publication de ce rapport, la Régie du logement a modifié les conditions de mise au rôle en précisant que, désormais, « lors de l'évaluation d'une demande par un maître des rôles, si les motifs exposés dans la demande font état d'un risque pour la santé ou pour la sécurité des

¹ Collectif Pro Bono UQAM, « L'organisation d'une justice à deux vitesses. La catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie du logement », Montréal, Université du Québec à Montréal, 2015, en ligne: http://socialtravail.uqam.ca/files/2015/06/rapport_regie_OnlineReader_150Dpi.pdf.

occupants, la demande est systématiquement placée » dans les causes civiles urgentes².

Le présent rapport fait état des résultats d'une étude statistique portant sur le même sujet, mais pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016. Plus précisément, ce rapport restitue les résultats concernant les délais auxquels sont confrontées les locataires qui invoquent un problème de moisissure qui a, selon elles, des répercussions sur leur santé dans un logement. Il s'agit notamment de faire une première évaluation, bien que nécessairement limitée³, de la réforme adoptée par la Régie. Mais nous souhaitons surtout ici identifier certaines conséquences qui découlent de ces délais et de la priorité accordée aux demandes d'expulsions.

À cette fin, nous présenterons d'abord la méthodologie retenue (1) avant d'exposer les principaux résultats (2) et de conclure sur une brève analyse de ces données (3). Un article scientifique sera par la suite publié.

² Régie du logement, *Rapport annuel de gestion, 2015-2016*, Publication du Québec, 2016, p. 56. Voir aussi, Régie du logement, *Rapport annuel de gestion, 2014-2015*, Publications du Québec, 2015, p. 71.

³ Il convient de préciser ici que nombre des jugements rendus en 2015-2016 font suite à des demandes déposées avant la réforme adoptée par la Régie. Par conséquent, ce rapport ne prétend pas faire un bilan de la réforme adoptée par la Régie et de ses effets. Il vise plus modestement à faire un suivi et à questionner plus en profondeur les effets d'une procédure de mise au rôle qui privilégie certaines causes (expulsion de logement et fixation) sur les causes civiles.

PARTIE I

Méthodologie



Afin de mener à bien cette recherche, nous avons identifié sur SOQUIJ⁴ l'ensemble des décisions numérisées de la Régie du logement disponibles, pour le district de Montréal, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016 (21 264 décisions).

Nous avons ensuite identifié les décisions mentionnant le terme « moisissure » (177 décisions). Puis, nous avons raffiné la recherche en ne conservant que les décisions mentionnant le terme « santé » (74 décisions).

Figure 1 : Échantillon des décisions collectées – juillet 2015 à juin 2016

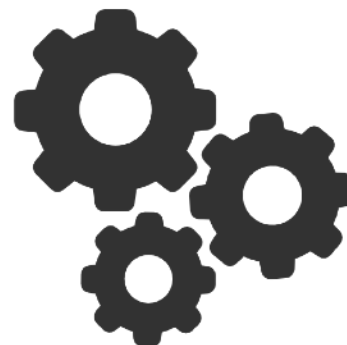
Critères	Terme « moisissure »	Terme « santé »	Tri	Échantillon
				n = 21 264
	x			n = 177
	x	x		n = 74
	x	x	x	n = 42

⁴ La Société québécoise d'information juridique, une compagnie privée « partenaire » du Ministère de la Justice du Québec et qui diffuse les décisions des tribunaux judiciaires et de certains tribunaux administratifs.

À la suite d'un tri de notre part, nous avons rejeté 32 décisions pour trois raisons : lorsque la Régie du logement ne tranchait pas les questions à l'étude ; qu'aucun problème de santé n'était allégué ; et pour cause de procédure (voir Annexe A). Nous avons ainsi porté notre analyse sur les 42 décisions restantes (voir Annexe B).

PARTIE II

Résultats



Cette section porte sur les 42 décisions analysées par l'équipe de recherche. Nous avons successivement calculé les délais entre la demande et le jugement pour :

- l'ensemble des décisions analysées ($n = 42$, Figure 3) ;
- les décisions dont la demande fut initiée par la locataire ($n = 32$, Figure 4) ;
- les décisions dont la demande fut initiée par la locataire et où la Régie conclut à la présence de moisissure ($n = 19$, Figure 6) ;
- les décisions, où la locataire habite toujours le logement au moment du jugement, quand elle a initiée le contentieux et où elle obtient gain de cause ($n = 3$, Figure 7) ;

Figure 2 : Échantillon des décisions analysées – juillet 2015 à juin 2016					
Critères	Décisions analysées	Demande initiée par la locataire	Régie du logement conclut à la présence de moisissure	La locataire habite toujours le logement	Échantillon
	x				n = 42
	x	x			n = 32
	x	x	x		n = 19
	x	x	x	x	n = 3

2.1 Délai entre le dépôt de la demande et la date du jugement

Ce délai est calculé en fonction de la date d'introduction de la demande et la date du jugement et porte sur les 42 causes traitées.

Figure 3 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement (n=42)	
Moyenne (en jours)	688
Moyenne (en semaines)	98
Médiane (en jours)	653
Médiane (en semaines)	93

Quand une partie – locataire ou propriétaire – invoque un problème de moisissure, le délai moyen entre le dépôt de la demande et le jugement est de **688 jours ou 98 semaines**.

Les données présentent une grande dispersion des valeurs : en effet, celles-ci varient entre 77 et 2330 jours. Toutefois, la valeur médiane est de 653 jours ou 93 semaines. C'est donc dire que 50 % des demandes de notre échantillon prennent plus de 93 semaines avant d'obtenir un jugement, à partir du moment où la demande est déposée à la Régie du logement, peu importe le statut de la demanderesse.

2.2 Délai entre le dépôt de la demande et le jugement – pour les demandes initiées par la locataire

Figure 4 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement – pour les demandes initiées par la locataire (n=32)	
Moyenne (en jours)	653
Moyenne (en semaines)	93
Médiane (en jours)	422
Médiane (en semaines)	60

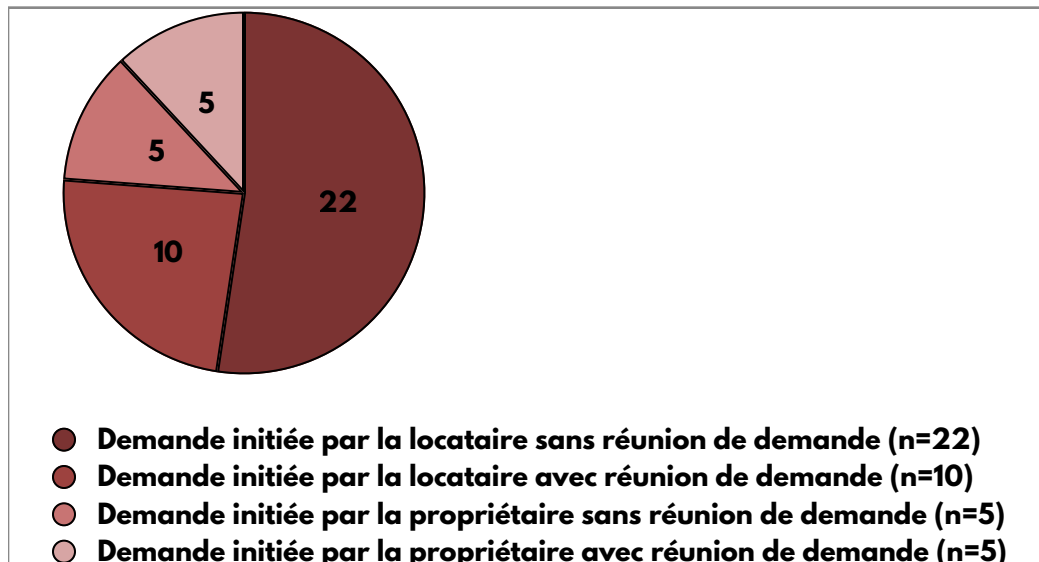
Le délai moyen des causes initiées spécifiquement par des locataires est de 653 jours ou 93 semaines. La médiane est de 422 jours ou 60 semaines.

2.3 Recours multiples et réunions des demandes

Des 42 décisions analysées, 32 ont été initiées par une locataire. Parmi celles-ci, dix (10/32) ont été réunies et entendues avec une demande de la propriétaire déposée après celle de la locataire.

Des 10 décisions rendues suite à une demande initiée par une propriétaire, la moitié (5/10) ont été réunies et entendues avec une demande de la locataire déposée ultérieurement.

Figure 5 : Répartition des décisions en fonction de la partie demanderesse



2.4 Délais quand le tribunal conclut à la présence de moisissure

Dans 19/32 décisions, rendues suite à une demande déposée par une locataire, la Régie du logement conclut à la présence de moisissure. Dans ces cas, les locataires doivent attendre 742 jours (médiane) pour que la Régie sanctionne la présence de moisissures, soit plus de deux ans.

Figure 6 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement – pour les demandes initiées par la locataire – et la Régie du logement conclut à la présence de moisissure

Moyenne (en jours)	774
Moyenne (en semaines)	111
Médiane (en jours)	742
Médiane (en semaines)	106

2.5 Comportement des locataires : « déguerpir » ou attendre le jugement ?

Dans 3/19 décisions où la locataire obtient gain de cause, elle habite encore le logement au moment de l'audience. Les délais moyens, dans ces trois cas, sont de 388 jours, alors que la valeur médiane est de 191 jours, soit environ six mois.

Figure 7 : Délai entre le dépôt de la demande et le jugement – pour les demandes initiées par la locataire – et la Régie du logement conclut à la présence de moisissure – alors que la locataire habite toujours le logement

Moyenne (en jours)	388
Moyenne (en semaines)	55
Médiane (en jours)	191
Médiane (en semaines)	27

PARTIE III

Analyse



Nous reviendrons brièvement ici sur six enjeux qui nous semblent ressortir de ces résultats. Dans la mesure du possible, nous tenterons de les illustrer à l'aide d'exemples concrets extraits des différents jugements.

Nous reviendrons dans un premier temps sur le nombre relativement peu élevé de recours déposés (177 recours à Montréal) au regard des données disponibles sur l'ampleur du phénomène de la moisissure (3.1). Dans un deuxième temps, ce sont les données disponibles sur les conséquences des délais judiciaires (742 jours – médiane) sur la santé qui retiendront notre attention. Il s'agira notamment de restituer certaines données sur les conséquences des recours judiciaires – et des délais en particulier – sur la santé des justiciables. Nous examinerons ensuite, plus spécifiquement, les potentielles conséquences des délais sur la santé des locataires affectées par un problème de moisissure dans leur logement (3.2).

Dans un troisième temps, pour illustrer la réalité vécue par les locataires qui attendent un jugement, nous résumerons les trois cas (3/19) où les locataires habitent encore le logement au moment de l'audience (3.3). Il reste que dans l'immense majorité des cas (16/19), les locataires ont déjà quitté le logement

au moment où le jugement leur accordant gain de cause est rendu. Nous verrons alors que cet « abandon » ou ce « déguerpissement » selon les cas, a pour conséquence que les jugements rendus ne portent plus sur l'exécution des travaux et donc sur la remise en état des logements (3.4).

Dans les deux dernières parties, ce sont les enjeux liés à la préservation de la preuve (3.5) et à la procédure judiciaire (soit la réunion des demandes) (3.6) qui seront brièvement traités.

3.1 Le non-recours au tribunal en matière d'insalubrité

Au regard des données disponibles sur l'insalubrité des logements à Montréal – et tout particulièrement de la moisissure dans les logements locatifs – il appert que les justiciables ne recourent qu'exceptionnellement au tribunal pour faire valoir leurs droits quand elles sont affectées par un problème de moisissure.

Pour rappel, l'île de Montréal compte 1,9 million d'habitantes. Il y a 850 000 ménages privés, dont 515 000 ménages locataires (soit 61%)⁵. Selon un

⁵ Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables : rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015, recherche et rédaction: Marie-France Raynault, Simon Tessier, François Thérien, sous la direction de Richard Massé, 2015, 92 p, http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-500-6.pdf, aux pp 4 et 14 [Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables]

rapport publié en octobre 2015 par la Direction de la santé publique de Montréal (DSP), près de 30% des ménages montréalais ont au moins un problème d'insalubrité dans leur logement (soit 570 000 ménages). Au moins 20 % d'entre eux vivent plus spécifiquement avec de la moisissure apparente ou des traces d'infiltration d'eau, ce qui constitue le problème de salubrité le plus répandu dans les logements montréalais⁶. La DSP précise également que « ces données sous-estiment vraisemblablement l'ampleur de la problématique de l'humidité, car elles ne prennent pas en compte l'humidité et les moisissures non apparentes. En utilisant des critères plus larges, on a établi à 38 % la proportion de ménages montréalais aux prises avec des problèmes liés à l'humidité excessive »⁷. C'est donc plus du tiers des ménages montréalais qui sont concernés par la problématique des moisissures, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

On sait également que ce sont les catégories sociales les plus pauvres qui sont le plus durement frappées par le phénomène⁸. Le rapport précise ainsi que ce sont les ménages locataires (dont les revenus sont structurellement inférieurs à ceux des propriétaires) qui sont les plus affectés par ces problèmes d'insalubrité ; près de 30 % d'entre eux ont rapporté avoir des moisissures apparentes ou des traces d'infiltration d'eau dans leur logement, contre 11% de propriétaires. Ce sont donc au moins des centaines de milliers de ménages locataires (et beaucoup plus de personnes, si l'on compte les membres de la

⁶ Parmi les autres problèmes : 9% ont des rongeurs (souris ou rats), 3,4 %, des punaises de lit et 3,3 %, des coquerelles. Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, *supra* note 5.

⁷ *Ibid*, à la p 31.

⁸ *Ibid*, aux pp 28-29.

famille ou les colocataires) qui sont concernés par cet enjeu de santé publique.

Or, selon nos données, le terme « moisissure » n'apparaît que 177 fois dans les jugements rendus par la Régie du logement, au bureau de Montréal, entre le 1^{er} juillet 2015 et le mois de juin 2016. Ce chiffre, lorsqu'on le compare aux centaines de milliers de ménages concernés par le problème, tend à tout le moins révéler que le recours au tribunal ne semble pas perçu par les justiciables comme un outil permettant de résoudre leur problème de salubrité.

Au regard des données disponibles, ce non-recours aux droits et aux tribunaux en matière d'insalubrité – et de moisissure en particulier – n'est pas très surprenant. De fait, les principales concernées par le problème, les locataires, recourent peu à la Régie. Elles déposent entre 7 000 et 8 000 demandes par an, contre 60 000 à 70 000 demandes pour les propriétaires (dont l'immense majorité pour non-paiement). On sait également que près de 20% (entre 1500 et 2000) des recours des locataires sont des demandes de rétractation de jugement, demandes qui portent sur la procédure et non sur des enjeux sur le fond. Bref, le recours au droit locatif par les locataires est relativement rare.

Il n'y a malheureusement que peu d'études sur les causes de ce non-recours aux tribunaux en matière de contentieux locatif⁹, tout particulièrement en matière d'insalubrité¹⁰. On ne peut donc qu'émettre des hypothèses, dans la lignée des recherches réalisées à l'étranger, notamment en France ou en Australie, et généralement centrées sur le contentieux de l'expulsion. Parmi les explications avancées, des études parlent de « procédures subies » : les locataires concernées seraient « démobilisées » ou auraient peur des représailles¹¹. D'autres études évoquent des problèmes d'alphabétisation, ou encore que les locataires seraient parfois « dispute shy » en ce sens qu'elles préféreraient quitter leur logement plutôt que d'être confrontées à leurs propriétaires au tribunal. Des auteures insistent sur l'isolement des locataires qui ne bénéficieraient pas ou peu de services ou d'information¹², tandis que d'autres relèvent les coûts et les difficultés relatifs à l'accès à des services d'avocates¹³.

⁹ Au Québec, on peut cependant mentionner le travail de Geneviève Breault, « Conflits locatifs sur la scène québécoise : sentiment d'injustice et non-recours aux tribunaux » (non publié); En France, nous renvoyons à Bernard Lacharme, « Le non-recours dans le domaine du droit au logement » (2012) 4 *Revue de droit sanitaire et social* 646 et Julien Lévy et David Laumet, « Le DALO : la « fraude morale de l'État » », dans ODENORE, *L'envers de la « fraude sociale – le scandale du non-recours aux droits sociaux*, La Découverte, Paris, 2012, aux pp. 83-104.

¹⁰ On peut toutefois mentionner les précieux travaux de Michele Cotton, « A Case Study On Access to Justice and How to Improve It », *Journal of Law in Society*, Vol. 16, Issue 1 (Fall 2014), aux pp 61-102. 16 *JL. Soc'y* 61 (2014).

¹¹ Secrétariat général de la modernisation, *Évaluation de la prévention des expulsions locatives*, Paris, août 2014, disponible en ligne: http://www.modernisation.gouv.fr/sites/default/files/epp/epp_prevention-des-expulsions-locatives_rapport.pdf, à la p 200.

¹² Michele Slatter « Eviction », in *International Encyclopedia of Housing and Home*, Vol 2. (Susan J. Smith, Marja Elsinga, Lorna Fox O'Mahony, Ong Seow Eng, Susan Wachter, Montserrat Pareja Eastaway, editors, Oxford, 2012, <https://www.escri-net.org/fr/node/367019>

¹³ Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel, « Les expulsions pour arriérés de loyer au Québec : un contentieux de masse », (2016) 61:3 *RD McGill* 611.

3.2 Les délais judiciaires et leurs conséquences sur la santé

Le deuxième résultat de cette recherche révèle la permanence de délais considérables entre le dépôt de la demande et le jugement.

Entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016, les locataires qui se plaignaient de la présence de moisissure dans leur logement devaient attendre 742 jours (médiane), **soit plus de deux ans et un mois**, pour que le tribunal puisse conclure à la présence de moisissure et les indemniser. À cet égard, il nous semble important de souligner dès à présent que ces délais ne peuvent être simplement expliqués par la complexité des affaires, même s'il ne fait guère de doute que ce type de contentieux soulève davantage d'enjeux juridiques (de preuve, comme de droit) que le contentieux pour non-paiement, par exemple. En effet, certaines affaires sont réglées dans des délais bien plus raisonnables (77 jours, par exemple)¹⁴, assez proches des délais rencontrés en matière d'expulsion pour non-paiement (45 jours en moyenne).

Dans le cadre de cette partie, nous souhaiterions tout d'abord insister sur les potentielles conséquences des délais judiciaires sur la santé comme tels. Nous nous interrogerons ensuite sur les potentielles conséquences de ces délais

¹⁴ Exemple : Dans cette affaire, les locataires habitent le logement situé au sous-sol, depuis le 1^{er} avril 2014. Le logement est considéré comme insalubre (moisissures, coquerelles, logement non isolé, refoulement des égoûts, rongeurs dans les murs etc.). Leur demande est déposée le 5 mai 2015. 77 jours plus tard (environ 2 mois), les locataires obtiennent, « la somme de 5 720 \$ avec intérêts depuis le 12 juin 2015 ainsi que les frais judiciaires de 55 \$ et de signification de 18 \$ ». *Metellus c. Sriskandarajah*, 2015 QCRDL 23609 9.

judiciaires pour les personnes qui vivent avec de la moisissure dans leur logement.

a) Les conséquences des délais judiciaires sur la santé

Les conséquences des délais judiciaires ont déjà fait l'objet de nombreuses études, tout particulièrement en ce qui concerne leurs effets sur la preuve et la procédure. Les études disponibles évoquent le plus souvent le « manque de confiance » que produiraient les délais à l'égard du système judiciaire¹⁵; d'autres insistent sur leurs effets en termes d'exercice des droits¹⁶, sur la production de la preuve ou encore sur la crédibilité du témoignage. Bref, « [l]e déni de justice constitue la menace prégnante qui plane sur une procédure lorsqu'elle s'éternise »¹⁷. En ce sens, l'arrêt Jordan¹⁸ nous semble particulièrement révélateur, même s'il est parfois fait référence à d'autres conséquences liées aux délais, comme le « stress », l'« anxiété », l'« angoisse » ou la « stigmatisation »¹⁹.

¹⁵ Cécile Vigour, « Justice : l'introduction d'une rationalité managériale comme euphémisation des enjeux politiques », *Droit et Société*, vol. 63-64, n° 2, 2006, 425 à la p 440.

¹⁶ De manière générale sur les effets des délais administratifs et judiciaires sur le recours aux droits et aux prestations, voir les travaux de l'Observatoire sur le non-recours aux droits, <odenore.msh-alpes.fr/>.

¹⁷ Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ), *Analyse des délais judiciaires dans les États membres du Conseil de l'Europe à partir de la jurisprudence de la Cour européenne des Droits de l'Homme*, Rapport de Françoise Calvez, 2006, à la p 17, en ligne : <euromed-justice.eu/files/repository/20090706165340_Analysedesdelaisjudiciairesdans.pdf>

¹⁸ *R c Jordan*, 2016 CSC 27, [2016] 1 [R c Jordan].

¹⁹ *Ibid*, aux para 20, 24, 204, 227.

Mais de manière générale si les conséquences procédurales des délais sont relativement bien documentées, les études de terrains épidémiologiques ou sociologiques sur leurs conséquences sociales et sanitaires (sur la santé, les ressources économiques, les familles, etc.) sont plus rares.

On peut toutefois relever de précieux travaux qui s'interrogent plus largement sur les conséquences du recours au système judiciaire sur la santé des justiciables et qui dénoncent les effets délétères de la procédure, notamment en matière civile²⁰. Pour une synthèse de ces travaux, on renverra au travail réalisé par Geneviève Grand et David Studdert qui regroupent ces travaux sous le thème de « Legal and administrative process effect » (LAPE)²¹. Parmi ces travaux, ce sont ceux qui questionnent les effets des délais, des exigences de preuves et de l'expertise (liability and evidentiary factors)²², mais aussi de l'offre de service juridiques et du rôle des intermédiaires du droit - des avocates en particulier - (legal services factors), sur la santé²³, qui retiennent ici notre attention.

²⁰ Pascoe Pleasence, Nigel J Balmer and Alexy Buck, « The Health Cost of Civil-Law Problems: Further Evidence of Links between Civil Law Problems and Morbidity, and the Consequential Use of Health Services », (2008) 5 *Journal of Empirical Legal Studies* 351.

²¹ Genevieve Grand and David M. Studdert, « Poisoned Chalice – A Critical Analysis of the Evidence Linking Personal Injury Compensation Processes with Adverse Health Outcomes », *Melbourne University Law Review*, Vol. 33, Issue 3 (2009) 865.

²² Gary Fulcher, « Litigation-Induced Trauma Sensitisation (LITS) – A Potential Negative Outcome of the Process of Litigation », (2004) 11 *Psychiatry, Psychology and Law* 79, 79. Katherine Lippel, « Therapeutic and Anti-Therapeutic Consequences of Workers' Compensation' », *Int J Law Psychiatry*, 1999 Sep-Dec; 22(5-6) : 521.

²³ Voir par exemple Ellen S. Pryor, « Noneconomic Damages, Suffering and the Role of the Plaintiff's Lawyer », *DePaul Law Review*, 2006, vol. 55, n° 563.

Des études épidémiologiques en particulier²⁴, ont ainsi commencé par interpréter l'expérience procédurale des plaignantes comme un obstacle à la santé (« health-impeding "exposure" »)²⁵. Certaines études épidémiologiques réalisées en Ontario et en Saskatchewan sur le régime d'indemnisation des accidents de la route²⁶ tendent ainsi à montrer que les prestataires qui ont été confrontées à une procédure judiciaire rencontraient davantage de problèmes de santé (problème de santé mentale, moins bonne qualité de vie, etc.) que les autres. Cette question reste cependant peu étudiée dans la doctrine juridique au Canada, à l'exception notable des travaux de Katherine Lippel en droit de la santé et du travail²⁷.

Bref, ces travaux tendent à défendre l'hypothèse pour le moins problématique pour des juristes que le système administratif et judiciaire – et ses délais – participe à détériorer la santé des justiciables. Et si certains de ces travaux restent contestés, notamment en raison de la méthodologie retenue²⁸, il n'en

²⁴ Ces travaux s'appuient généralement sur trois mécanismes d'enquête : 1. Une comparaison des résultats en termes de santé entre les patients judiciairisés et les patients non-judicialisés; 2. Une comparaison entre deux groupes de patients avant et après une réforme législative et 3. Less études qui portent de l'influence de différents facteurs reliés à la plainte (plainte, régime d'indemnisation, délais etc) avec des indicateurs en matière de santé après une blessure.

²⁵ Richard A Goodman, « Epidemiology : An Overview of Epidemiology and its Relevance to US Law », (2007) 10 Journal of Health Care Law and Policy 153.

²⁶ Rodger L Wood and Neil A Rutterford, « The Effect of Litigation on Long Term Cognitive and Psychosocial Outcome after Severe Brain Injury » (2006) 21 Archives of Clinical Neuro psychology 239, à la p 240.

²⁷ Katherine Lippel, « Workers Describe the Effect of the Workers' Compensation Process on Their Health: A Québec Study » (2007) 30 International Journal of Law and Psychiatry 427.

²⁸ Genevieve Grand and David M. Studdert, « Poisoned Chalice – A Critical Analysis of the Evidence Linking Personal Injury Compensation Processes with Adverse Health Outcomes », Melbourne University Law Review, Vol. 33, Issue 3 (2009) 865.

demeure pas moins qu'ils soulèvent d'importants enjeux qu'il semble difficile d'ignorer pour ceux et celles qui s'intéressent non seulement à l'accès à la justice, mais également à ses effets sur la santé des justiciables.

b) Les conséquences sanitaires des délais judiciaires en matière d'insalubrité : le cas de la moisissure

Toujours en ce qui a trait aux délais et à leurs conséquences sur la santé, il semble difficilement contestable, au regard des données médicales disponibles, que l'attente d'un jugement en matière d'insalubrité pendant des mois ou des années a inévitablement d'importantes répercussions sur la santé des justiciables. Il est en effet bien établi que l'insalubrité en général, et la moisissure en particulier, peuvent avoir de graves conséquences sur la santé, tant physique que mentale, des adultes et des enfants. Des études ont ainsi démontré le lien entre les conditions insalubres de logement et le développement de problème de santé, d'asthme, et de complications respiratoires et neurologiques²⁹.

On reprendra ici les conclusions et les recommandations de l'American Industrial Hygiene Association de 2013³⁰ :

²⁹ Watcharoot Kanchongkittiphon, Mark J. Mendell, Jonathan M. Gaffin, Grace Wang, and Wanda Phipatanakul, « Indoor Environmental Exposures and Exacerbation of Asthma: An Update to the 2000 Review by the Institute of Medicine », *Environmental Health Perspectives*, volume 123, number 1, January 2015 ; William J Fisk, Ekaterina A Eliseeva, Mark J Mendell, « Association of residential dampness and mold with respiratory tract infections and bronchitis: a meta-analysis », *Environmental Health* 2010, 9:72 <http://www.ehjournal.net/content/9/1/72>

³⁰ American Industrial Hygiene Association – Position Statement On Mold and Dampness in the Built Environment, March 2013 à la p 3.

Well conducted epidemiology studies in several countries have consistently shown that exposures from building/house dampness and mold have been associated with increased risks for respiratory symptoms, asthma, hypersensitivity pneumonitis, rhinosinusitis, bronchitis, and respiratory infections. In studies conducted in the non-industrial workplace, individuals with asthma or hypersensitivity pneumonitis were found to be at risk for progression to more severe disease if the relationship between illness and exposure to the damp building was not recognized and exposures continued.

Three recent, high quality, systematic reviews of the available evidence concluded that the implementation of interventions that combine elimination of moisture intrusion and leaks and removal of moldy items help to reduce mold exposure and respiratory symptoms and new onset asthma. This position has also been taken by National Institute for Occupational Safety and Health (NIOSH) and many State governments, Health Canada and internationally by the World Health Organization.

Based on this evidence, the position of AIHA is that persistent dampness and mold damage in the non-industrial workplace, including schools and residential housing, requires prevention, management and effective remediation. If visible mold is present, it should be remediated, regardless of what species are present.

Les conclusions de l'Organisations mondiale de la santé vont dans le même sens³¹.

³¹ World Health Organization, WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould, Publications WHO Regional Office for Europe, 2009.

Au Québec en particulier, le récent rapport de la Direction de la santé publique de Montréal³² relève quant à lui que la moisissure dans les logements est notamment associée au développement ou à l'aggravation de maladies respiratoires (asthme, rhinite allergique ou infections respiratoires), mais également à des problèmes de santé mentale. Simplement à titre d'exemples, sur l'île de Montréal, « 5 000 enfants souffrent d'asthme en lien avec des problèmes d'humidité excessive ou de moisissures dans leur logement ». Dans le même ordre d'idées, le rapport restitue les résultats d'une enquête menée auprès de 1 376 mères interviewées quand leur bébé avait six semaines et qui « a démontré une association significative entre les conditions d'humidité ou de température du logement et la dépression maternelle »³³.

Bref, le temps passé dans un logement infecté de moisissure a nécessairement un impact important sur la santé physique et mentale des justiciables.

³² « L'exposition aux moisissures et aux acariens est associée aux infections du système respiratoire (inférieur et supérieur), à la rhinite allergique et à l'asthme ainsi qu'à l'asthme mal maîtrisé grave et persistant qui peut donner lieu à des hospitalisations. Les maladies pulmonaires obstructives chroniques (MPOC) peuvent aussi être aggravées par la contamination fongique. De plus, les mycotoxines et autres particules fongiques sont associées à des phénomènes inflammatoires et toxiques et peuvent agir sur plusieurs systèmes de l'organisme; elles sont en cause dans la survenue de nombreux symptômes, y compris la fatigue et les douleurs chroniques. Notons que les moisissures dissimulées, c'est-à-dire qui prolifèrent derrière les structures en raison des infiltrations d'eau et de la moiteur, sont aussi nocives que les moisissures apparentes ». Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, Publications du Québec, 2015, à la p16, <http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montreal_2015.html>, pp. 26-27 ; Voir aussi : Ministère de l'éducation, des loisirs et des sports, Guide- Gestion de la prolifération des moisissures en milieu scolaire - Responsabilités et bonnes pratiques - Prévention, investigation et décontamination, bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2014.

³³ Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, *supra* note 5, à la p16.

De surcroît, il est bien établi que les pauvres et les riches ne sont pas affectées de la même manière par l'insalubrité, et donc par la moisissure³⁴, même si cette disparité semble peu mise de l'avant dans la littérature scientifique. Ainsi, selon Matthew Desmond et Monica C. Bell :

More often than not, however, housing and neighborhood researchers neglect to account for "the simple fact that the poor do not breathe the same air, drink the same water, or play on the same soil as the nonpoor do" (Auyero & Swistun 2009, p. 18) ³⁵.

Considérant que les plus pauvres de la société sont davantage affectées que les riches par l'insalubrité³⁶, on peut donc faire l'hypothèse que le système judiciaire participe – via les délais – à accroître les inégalités sociales et de santé.

³⁴ Philippa Howden-Chapman, Anna Matheson, Julian Crane, Helen Viggers, Malcolm Cunningham, Tony Blakely, Chris Cunningham, Alistair Woodward, Kay Saville-Smith, Des O'Dea, Martin Kennedy, Michael Baker, Nick Waipara, Ralph Chapman and Gabrielle Davie , « Effect of insulating existing houses on health inequality: cluster randomised study in the community », *BMJ* 2007;334;460, publié en ligne le 26 février 2007; DOI:10.1136/bmj.39070.573032.80.

³⁵ Matthew Desmond and Monica C. Bell., « Housing, Poverty and the Law », *Annual Review of Law and Social Science*, vol.11, 2015, 15.

³⁶ Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, *supra* note 5, à la p16.

3.3 L'attente d'un jugement dans un logement contaminé

Compte tenu des délais judiciaires médians, **deux fois plus long que la durée d'un contrat de bail** (qui est dans l'immense majorité d'un an), il n'est pas surprenant que les locataires n'habitent plus le logement au moment de l'audience et de la décision. Dans 16/19 des jugements analysés où les locataires obtiennent gain de cause, elles avaient déjà quitté leur logement au moment où le jugement est rendu. Il est donc exceptionnel (3/19) que les locataires habitent encore le logement lorsqu'elles reçoivent le jugement qui sanctionne la présence de moisissure dans leur logement.

Pour illustrer concrètement la réalité vécue par ces locataires, nous résumerons ici ces trois affaires.

	EXEMPLE 1	EXEMPLE 2	EXEMPLE 3
Origine du problème	Infiltrations d'eau	Moisissures dans les chambres	Plafond éventré
Date du constat de problème par le locataire	Mars 2012	Juin 2012	21 octobre 2014
Date de la mise en demeure	1 ^{er} juin 2012	14 mai 2015	21 octobre 2014
Délais entre le constat et la mise en demeure	2 mois	2 ans et 11 mois	Le jour même
Saisine du tribunal	13 juin 2013	9 juin 2015	5 janvier 2015

Les délais judiciaires comme enjeu de sécurité publique

Délais entre le constat du problème et la saisine du tribunal	Un an et deux mois (14 mois)	3 ans (36 mois)	2 mois et trois semaines
Jugement	9 novembre 2015	17 décembre 2015	17 décembre 2015
Délais entre le dépôt de la demande et le jugement	2 ans et 5 mois (879 jours)	6 mois (191 jours)	11 mois (346 jours)
Délais entre l'identification du problème et le jugement	3 ans et sept mois	3 ans et cinq mois	1 an et un mois
Date d'exécution des travaux	Travaux ordonnés par le tribunal	Travaux ordonnés par le tribunal	Travaux réalisés par le propriétaire (mi-janvier 2015; et définitivement juillet 2015)

Ces jugements permettent d'abord de mettre en lumière la patience dont doivent faire preuve les locataires pour obtenir l'exécution des travaux par leurs propriétaires ou par la Régie. Ils laissent aussi entrevoir les conséquences sociales et sanitaires potentiellement dramatiques des délais. Dans les deux premiers cas, les locataires doivent attendre plus de trois ans ainsi qu'une ordonnance du tribunal pour que les travaux soient ordonnés - sans que l'on sache finalement si et quand ils ont été finalement réalisés. Dans le dernier cas, alors qu'il s'agit d'un plafond éventré le 21 octobre 2015, les travaux ne sont réalisés qu'à la mi-janvier par la propriétaire.

Ces trois affaires révèlent aussi que, très souvent, ce n'est qu'après avoir entamé de nombreuses démarches auprès de leur propriétaire et après d'importants délais que les locataires se résignent finalement à recourir au tribunal. Ainsi, dans le premier exemple, les locataires ont attendu 14 mois après les premières infiltrations d'eau avant d'entamer des procédures judiciaires. Dans le deuxième exemple, les locataires ne déposeront un recours que trois ans après l'apparition des premières moisissures. Enfin, dans le dernier cas, où le plafond de la cuisine est éventré suite à une fuite d'eau, le locataire dépose son recours deux mois et demi après les faits.

Ces trois exemples permettent enfin d'illustrer le fait que les locataires devront par la suite prendre leur mal en patience pour obtenir réparation du tribunal. Dans la première affaire, les délais judiciaires ont été de 2 ans et 5 mois (879 jours); dans la seconde, les délais ont été de 6 mois (191 jours) et dans la dernière affaire de 11 mois (346 jours).

Infiltration d'eau, murs poreux et moisissures dans la cuisine et dans la salle de bain (14 mois avant de saisir le tribunal et 879 jours de délais judiciaires)

Dans *Debessay c 9252-3059 Québec inc.*, 2015 QCRDL 3589, la locataire loge dans un immeuble de cinq étages comportant 44 logements, où elle occupe un appartement d'une pièce et demi située au quatrième étage, pour un loyer de 405\$ par mois. Au mois de **mars 2012**, la locataire se plaint au locateur d'infiltrations d'eau dans la salle de bains et dans la cuisine. Elle dénonce au locateur le fait que la fenêtre du salon n'est pas étanche. Le 15 juin 2013, confrontée à l'inaction du propriétaire, elle fait appel à un inspecteur municipal qui constate de multiples problèmes : infiltration d'eau, murs poreux, moisissures dans la cuisine et la salle de bain, absence de poignée aux portes, etc.

La locataire introduit un recours le **13 juin 2013** dans lequel elle demande l'exécution en nature des obligations du locateur, une diminution de loyer de 200 \$ par mois rétroactive au 1er juin 2012, l'autorisation de déposer son loyer auprès de la Régie du logement ainsi que des dommages punitifs correspondant à un montant de 10 000 \$.

L'audience a lieu le 15 septembre 2015 et le **9 novembre 2015**, soit plus de deux ans après le dépôt de la demande. La juge administrative constate dans le jugement que « la preuve prépondérante démontre que le logement de la locataire est affecté de problèmes importants dus aux infiltrations successives d'eau », problèmes qui, appert-elle, ne cessent de s'aggraver.

Il est établi qu'en raison de ces problèmes, la locataire n'a pas la jouissance paisible des lieux ». La magistrate ordonne alors au locateur de réaliser les travaux nécessaires dans les 15 jours, et « estime juste et raisonnable d'accorder à la locataire une diminution de loyer de 150 \$ pour la perte de valeur locative subie et ce, à compter du 1^{er} juin 2012 », soit 42 mois (6300\$) et 2 000\$ en dommages exemplaires. Sur ce dernier point, le tribunal relève« [qu']il ressort de la preuve que le locateur agit en parfait mépris des droits de la locataire en ne procédant nullement aux réparations nécessaires au logement et fait fi des prescriptions des autorités municipales, omettant d'obtempérer à leurs avis de non-conformité. Il appert au Tribunal que le locateur tente plutôt de décourager la locataire de demeurer dans le logement, donc d'obtenir son départ des lieux ». La magistrate accorde également l'autorisation de déposer le loyer.

La locataire a donc vécu entre mars 2012 et novembre 2015 (date du jugement), soit **trois ans et quatre mois**, avec un problème majeur de salubrité. Par ailleurs, ce n'est qu'en juin 2013, qu'elle dépose son recours. Elle a toutefois dû attendre 879 jours pour que les travaux soient ordonnés, pour qu'elle soit autorisée à déposer son loyer à la Régie et pour être indemnisée.

Moisissure dans les chambres (trois ans avant d'entamer des procédures et 191 jours de délais judiciaires)

Dans l'affaire *Messam c Saraya*, 2015 QCRDL 40997, les locataires (au loyer de 635\$) dénoncent qu'il y a, depuis le mois de **juin 2012**, « la présence de moisissures dans une des chambres autour de la porte et de la fenêtre ainsi que dans le salon », problème qui affecte la santé de leur jeune fille.

Malgré le fait qu'ils nettoient ces moisissures, celles-ci réapparaissent toujours surtout durant la période hivernale. Ils se plaignent aussi du manque de chauffage dans le logement voire même l'absence de chauffage, ils prétendent que le locateur ne le fait pas fonctionner de sorte qu'ils doivent utiliser un chauffage d'appoint » (para 3-5). Le locateur prétend quant à lui que ce sont les locataires qui sont responsables des problèmes invoqués « en raison de leur manque d'entretien du logement » (idem).

Selon la preuve disponible, les locataires mettent en demeure le propriétaire le **14 mai 2015**, soit près de trois ans après avoir rencontré les premiers problèmes évoqués plus haut. Ils déposent un recours à la Régie le **9 juin 2015**. Finalement, une première audience a lieu le 24 novembre et une seconde, le **17 décembre 2015**. Ainsi, 191 jours après le dépôt de la requête, le tribunal constate dans son jugement « que la porte de la chambre qui donne sur le balcon est anormalement couverte de moisissures, alors que les pentures sont rouillées, il en est de même des fenêtres qui sont embuées et noircies tout autour » (para 26).

Le tribunal ordonne alors les travaux nécessaires, accorde 35\$ de diminution de loyer pour 8 mois (environ 300\$) et 200\$ pour les troubles et inconvénients.

Ce cas, comme le précédent, illustre non seulement la réticence des locataires à recourir aux tribunaux pour faire valoir leur droit (attente de 3 ans), mais également les délais particulièrement longs que peuvent endurer des locataires qui vivent dans des logements contaminés avant que des travaux ne soient ordonnés.

Plafond éventré (deux mois avant de saisir le tribunal et 346 jours de délais judiciaires)

Dans l'affaire *Cronin c Structure métropolitaines (SMI) inc.*, 2015 QCRDL 40171, le plafond de la cuisine d'un locataire est éventré suite à une fuite d'eau et à un défaut de toiture (**21 octobre 2014**). Le locataire doit alors mettre des bassines pour recueillir l'eau. Après de multiples démarches auprès du propriétaire, infructueuses, et une inspection de la ville, il dépose une demande à la Régie le **5 janvier 2015**. Le problème est partiellement réglé **mi-janvier**, sans que le trou au plafond ne soit réparé.

De nouvelles fuites d'eau ont lieu en **mars 2015** et ce n'est qu'en **juillet 2015** que le problème est définitivement réglé. « Le mandataire du propriétaire justifie ce délai par le fait qu'il est, selon lui, impossible de procéder à une réfection de toiture en hiver, alors qu'au printemps, d'autres toitures devaient aussi être refaites dans les différents immeubles du locateur, de sorte que celle de l'immeuble concerné a dû attendre son heure, tout simplement ».

Le **17 décembre 2015**, soit environ un an après le dépôt de la demande, « le Tribunal estime, compte tenu de la nature du manquement du locateur et du prix payé pour ce loyer, que le locataire a d'abord droit à une diminution de loyer de l'ordre de 10% par mois du 21 octobre 2014 au 15 janvier 2015 (para 76) (soit 300\$ environ) - et du 23 mars au 10 juillet (environ 400\$).

Le locataire a également droit à 4% pour le préjudice esthétique, pour trois mois, soit environ 120\$. (Le Tribunal estime, à l'instar de la décision rendue dans l'affaire *Beauregard c Tremblay*, que la dimension esthétique est ici suffisamment importante pour valoir perte de jouissance, et particulièrement lorsque le locataire paie un loyer élevé.) Pour les troubles et inconvénients subis pendant les neuf mois (stress, démarches administratives etc.), il a droit à 800\$. Le recours a donc permis au locataire d'obtenir une indemnité de 1 620 \$.

Dans cette affaire, ce n'est pas le tribunal qui ordonne la réalisation des travaux requis, puisque ceux-ci sont effectués superficiellement à la mi-janvier 2015 et réglés en juillet 2015 par le propriétaire, soit cinq mois après le dépôt du recours (5 janvier 2015) et quatre mois avant que le jugement ne soit rendu (17 décembre 2015). Au mieux, on peut faire l'hypothèse que le recours (5 janvier 2014) a pu contribuer à exercer une certaine pression sur le propriétaire pour qu'il réalise les travaux (mi-janvier 2015).

3.4 Les délais judiciaires et le « déni de justice » : la question de l'exécution des travaux

Dans l'immense majorité des cas (16/19), les jugements sont donc rendus alors que les locataires n'habitent plus dans le logement. Il faut cependant distinguer ici les cas où les locataires déposent leur demande au tribunal avant de quitter leur logement des cas où les locataires ne déposent un recours qu'après l'avoir quitté.

En effet, comme dans les cas étudiés précédemment, « l'abandon » ou « le déguerpissement » du logement fait généralement suite à de longues périodes pendant lesquelles les locataires ont déployé de nombreux efforts pour tenter de faire régler leur problème, que ce soit avec le propriétaire ou avec les autorités municipales. Le recours au tribunal apparaît alors bien souvent comme l'ultime recours, précédé par de longues et nombreuses démarches.

Dans ce contexte, il n'est pas rare que les locataires quittent leur logement très rapidement après avoir déposé une demande : dès que leur logement est déclaré insalubre par les autorités municipales par exemple³⁷, ou encore quelques jours après avoir déposé une demande³⁸, ou un mois après³⁹.

³⁷ *Samour c Shan*, 2016 QCRDL 488.

³⁸ *Diotte c Fotsing*, 2015 QCRDL 23862.

³⁹ *Macmillan c Barrot*, 2015 QCRDL 24241.

Dans d'autres cas, les locataires déposent leur recours plus ou moins longtemps après avoir quitté leur logement. Dans certains cas, c'est parce qu'elles ont reçu un avis d'évacuation des autorités municipales⁴⁰ avant même d'avoir eu le temps d'entamer des procédures, comme dans cette affaire où le locataire est obligé de quitter le jour même de l'émission de l'avis⁴¹. Ce dernier ne déposera son recours que 18 mois plus tard.

Mais dans les deux cas, que les locataires aient quitté le logement avant ou après avoir introduit un recours, le jugement demandé n'a plus pour objet ni de garantir le droit au maintien dans les lieux des locataires, ni la salubrité des logements. Ces deux enjeux sont dès lors devenus « sans objet » dans la quasi-totalité des cas.

Pour les locataires qui ont quitté le logement, le recours au tribunal et le déplacement à l'audience vise alors à obtenir la sanction de la contrevenante et une indemnité financière; cette indemnité peut s'avérer essentielle pour des locataires privées de logement, qui ont dû déménager souvent dans l'urgence et qui ont dû engager d'importants frais pour le déménagement ou la décontamination de leurs meubles et de leurs vêtements. En revanche, le tribunal ne pourra pas exiger les travaux requis, puisque les locataires n'habitent plus le logement en question. **Ainsi, en l'absence de suivi par les municipalités, les logements infectés peuvent être reloués sans que des travaux ne soient effectués.**

⁴⁰ *Nketia c Singh*, 2016 QCRDL 344.

⁴¹ *Idar c Di Giambattista*, 2015 QCRDL 40105.

3.5 Les délais judiciaires et la préservation de la preuve

Dans tous ces cas de figure, lorsque l'audience a lieu des mois ou des années après les faits, « le droit à un procès équitable est en cause, car plus un procès est retardé, plus [les parties] risquent d'être lésés dans la préparation de leur défense à cause des souvenirs qui s'estompent, de l'indisponibilité de témoins ou encore de la perte ou de la détérioration d'éléments de preuve »⁴².

Il convient tout d'abord de relever que la preuve exigée pour prouver un lien de causalité entre la présence de moisissure dans le logement et l'état de santé des locataires (ce qui leur permettrait de justifier leur départ du logement ou d'obtenir des indemnités) est extrêmement exigeante⁴³. On relèvera très brièvement ici, par exemple, que les certificats médicaux sont le plus souvent rejetés au motif que la médecin ne s'est pas déplacée dans le logement en question et qu'elle doit ainsi se prononcer sur les déclarations des locataires. Il est également probable que les locataires qui cherchent à quitter un logement qu'elles estiment insalubre aient d'autres priorités que de préserver ou de se constituer une preuve pour un éventuel recours.

Mais au-delà de l'extrême difficulté que rencontrent les locataires pour établir la preuve d'un lien de causalité ou des dommages matériels, on mentionnera

⁴² *R c Jordan*, *supra* note 18, au para 20.

⁴³ Voir par exemple : *Meloni c Ciccone*, 2015 QCRDL 39827.

simplement ici que les délais judiciaires excessivement longs en la matière participent nécessairement à accroître les obstacles à la constitution et à la préservation de la preuve. Comment se souvenir de tous les faits et de l'ensemble des préjudices des mois après avoir quitté un logement plus ou moins insalubre ? Comment retrouver et faire venir des témoins deux ans après les faits ? Comment exiger d'une inspectrice, ou d'un médecin qu'elle se déplace à l'audience, des mois ou des années après la rédaction d'un rapport ou de la dernière consultation ? Comment prouver la détérioration des vêtements ou des meubles ? Comment préserver les photographies ou les factures des années après les faits, alors que certains locataires ont parfois dû quitter leur logement dans l'urgence et ont vécu dans un, voire deux ou trois, autres logements entre temps ?

On pourrait ici multiplier les exemples pour illustrer ces enjeux. On se limitera à l'un d'entre eux, centré sur la preuve des dommages matériels qui, en théorie, peuvent être relativement facilement chiffrés (à l'aide d'une facture ou de photos notamment). Dans cette affaire, les locataires quittent leur logement un mois après que la ville ait déclaré leur logement « impropre à l'habitation »⁴⁴. Il n'y a pas, dans ce cas, d'enjeu de preuve quant à la présence et les effets de la moisissure, puisque ce sont les autorités municipales elles-mêmes qui statuent sur la présence de moisissure et qui exigent que les locataires quittent leur logement. En revanche, ce cas illustre la difficulté des locataires à faire la preuve des dommages matériels suite à un avis d'éviction, deux ans après les faits, ainsi que les exigences de la Régie du logement en la matière.

⁴⁴ *Nketia c Singh*, 2016 QCRDL 344.

La difficulté de faire la preuve des dommages matériels liés à la moisissure malgré la présence de photos

Dans l'affaire *Nketia c Singh*, 2016 QCRDL 344, les locataires emménagent le 1^{er} juillet 2013 (690\$ de loyer). Une lettre de la ville de Montréal, datée du **8 octobre 2013** déclare le logement impropre à l'habitation (L-3) et un avis d'évacuation est donné aux locataires pour le **11 octobre 2013** ». Les locataires quittent le logement le **18 novembre 2013**. Selon la preuve, « [o]n retrouve des « moisissures sur les vêtements, sacs et divers objets ... ». « La moisissure est présente et visible dans toutes les pièces du logement » (para 12). Le **2 décembre 2013**, les locataires déposent une demande d'indemnisation à la Régie.

Le **7 janvier 2016**, plus de deux ans plus tard donc (766 jours), le tribunal relève que :

la réclamation des locataires quant aux dommages matériels souffre d'un problème de preuve. Les locataires n'ont présenté aucune facture, ni avant ni après le sinistre qui aurait permis au Tribunal d'évaluer leur réclamation financière. Il est vrai que des photos démontrent la présence de moisissure sur divers objets. Cependant, les locataires ont agi avec imprudence en ne se ménageant pas une meilleure preuve. De plus, très souvent, il n'est pas nécessaire de jeter tous les vêtements affectés de moisissure. D'ailleurs, le rapport produit sous la pièce L-4 recommande de laver les vêtements et non de les jeter. (para 24-28)

Le Tribunal arbitre la réclamation des locataires et accorde 2 500 \$ ce qui « apparaît juste compte tenu de la preuve faite, il est évident qu'ils ont subi des dommages importants » et « un montant de 2 000 \$ pour les dommages moraux leur sera accordé » (para 29 et 30).

On relèvera ici que le propriétaire a déposé une demande pour permission d'appeler de la décision de la Régie, qui sera rejetée par la Cour du Québec (voir *Singh c. Nketia* 2016 QCCQ 2400).

3.6 Les délais judiciaires et la procédure : l'enjeu de la réunion des demandes

Enfin, il ressort de notre analyse de jurisprudence un autre enjeu, de procédure cette fois-ci, à savoir la question de la réunion des demandes. Il n'est pas rare que, suite au dépôt d'un recours par la locataire, la propriétaire entame à son tour des procédures. C'est plus précisément ce qui s'est passé dans près du tiers (10/32) des demandes intentées par les locataires dans notre échantillon. Or, ce type de contentieux soulève plusieurs problèmes.

En premier lieu, la mise au rôle des affaires et les délais pour une première audience dépendent du type de recours (non-paiement, causes civiles urgentes, prioritaires, générales). Pour aller à l'essentiel, une demande de résiliation pour non-paiement de loyer sera entendue en un mois et demi (45 jours), tandis que les causes civiles, considérées par la maîtresse des rôles comme non urgentes, sont entendues 21 mois après le dépôt de la demande. Ainsi, en l'absence de réunion des demandes, la locataire qui fait un recours en raison de la présence de moisissure dans son logement peut être expulsée pour non-paiement avant même que sa cause ne soit entendue. À l'inverse, une propriétaire qui dépose une demande de résiliation - voire une demande de reprise de logement - avant un recours en diminution de loyer et dommages et intérêts d'une locataire pourra voir sa cause entendue en « priorité »⁴⁵ et avant celle du locataire. Tout dépend donc de la décision de la magistrate de réunir ou non les demandes.

⁴⁵ *Leclair c Lamirand*, 2008 QCCQ 9978 (appel), au para 12.

En effet, selon l'article 57 de la Loi sur la Régie du logement⁴⁶, la régisseuse peut décider de réunir les demandes. Il s'agit donc d'un pouvoir discrétionnaire de cette dernière. Qui plus est, la Cour du Québec a récemment rappelé que « la Régie a discrétion pour fixer les audiences dans des dossiers introduits à des dates différentes, même si elles mettent en cause les mêmes parties »⁴⁷. Le juge Jacques Lachapelle de la Cour du Québec a toutefois déjà annulé en 2005 une décision en soulignant que ce pouvoir discrétionnaire devait être exercé « de manière à maintenir l'équilibre entre les droits de chacune des parties »⁴⁸. Cependant, cet équilibre n'est pas toujours facile à garantir⁴⁹, notamment en raison des risques d'instrumentalisation des procédures par les parties, mais également de la

⁴⁶ *Loi sur la Régie du logement*, c. R-8.1, art. 57.1. « Plusieurs demandes entre les mêmes parties, dans lesquelles les questions en litige sont en substance les mêmes, ou dont les matières pourraient être convenablement réunies en une seule, peuvent être jointes par ordre de la Régie, aux conditions qu'elle fixe ».

⁴⁷ « [20] Les Locataires soutiennent que le Régisseur aurait dû entendre ensemble les quatre dossiers les impliquant devant la Régie. [21] Le dossier ne démontre pas qu'il y ait eu, avant l'audience du 8 décembre 2015, une demande formelle de réunion de trois autres dossiers impliquant les parties qui aurait été refusée par la Régie. [22] Le 8 décembre 2015, il appert que l'un des autres dossiers (214390) était fixé, mais a été remis pour insuffisance de temps. Quoiqu'il en soit, la Régie a discrétion pour fixer les audiences dans des dossiers introduits à des dates différentes, même si elles mettent en cause les mêmes parties. [23] La décision pour laquelle la permission d'en appeler est requise par les Locataires ne traite pas de la réunion des demandes. Il n'y a pas lieu d'autoriser l'appel sur cette question. *Lallier c Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est*, 2016 QCCQ 2289.

⁴⁸ « La résiliation d'un bail et l'expulsion d'un locataire ont des conséquences radicales. Elles ne peuvent être prononcées sans prendre en compte tous les éléments de preuve de l'article 1971, pour décider notamment si le loyer est véritablement dû et qu'il n'est pas compensé par une autre demande. Il était donc du devoir de la régisseuse, informée de l'existence antérieure de cet autre recours d'exercer cette discrétion de manière à maintenir l'équilibre entre les droits de chacune des parties ». *Di Matteo c Mercier*, 2005 CanLII 9547 (QC CQ), aux para 46-47.

⁴⁹ *Lamirand c Leclair*, 2008 QCCQ 6433 (permission d'appeler); *Leclair c Lamirand*, 2008 QCCQ 9978 (appel).

charge de travail des régisseuses lors des audiences, ainsi que des priorités de l'administration judiciaire.

Il reste qu'au regard de la mise au rôle des différentes causes, la question de la réunion des demandes apparaît d'autant plus centrale que les locataires qui n'ont pas les moyens de déménager et de quitter un logement qu'elles considèrent insalubres sont de facto encouragées à retenir leur loyer pour obtenir une audience dans un délai raisonnable.

Pour illustrer ces enjeux, nous prendrons ici trois exemples qui montrent les effets dommageables de la priorité accordée à certaines causes et de l'absence de réunion des demandes. Dans le premier cas, le tribunal accorde une priorité d'audience à une demande de reprise, alors même que les locataires ont déposé une demande en diminution de loyer avant les propriétaires. Les locataires seront expulsées « sans faute », avant qu'un deuxième magistrat constate « la présence de rats, fourmis et moisissures, pour lesquels le locateur a été valablement constitué en demeure » (exemple 1). Dans le deuxième cas, les locataires ont déposé un recours après une demande de résiliation de bail pour non-paiement. La résiliation est prononcée avant que l'on apprenne qu'un inspecteur municipal avait donné un avis au locateur de « [v]érifier et corriger : mice and cockroaches, mold, leaking, plumbing, door does not close, air infiltration » (exemple 2). Enfin, le dernier exemple illustre les risques que rencontrent les locataires qui décident de retenir les loyers pour faire exécuter des travaux ; dans ce cas, la demande d'expulsion pour non-paiement sera prononcée avant que la locataire perçoive 3 600\$ en dommages et intérêts en raison des infiltration d'eau (exemple 3).

Quand le droit à la reprise a préséance sur les recours en insalubrité

Dans l'affaire *Jahdou c Nguyen*, 2015 QCRDL 28131, réglée en 265 jours, le locataire introduit un recours en insalubrité le **5 décembre 2014**. Il habite le logement avec son épouse et ses trois enfants et paie un loyer de 630\$. Dans sa demande le locataire allègue avoir rencontré d'importants problèmes depuis le 1^{er} janvier 2013, soit deux ans avant d'entamer des procédures. **Parmi ceux-ci on mentionnera la présence de moisissure, de fourmis, de souris, l'absence de chauffage dans les escaliers, des intimidations et provocations de la part du locateur, etc.** Quatre jours plus tard, soit le **9 décembre 2014**, les propriétaires déposent une demande de reprise du logement.

Une première audience a lieu le **7 avril**, mais uniquement sur la reprise. Les deux demandes ne sont pas réunies bien que la magistrate relève que « [l]es locataires soutiennent que le locateur veut l'éviction suite à une plainte déposée concernant l'état du logement et d'autres plaintes. Les locataires déclarent que le locateur les a menacés d'éviction. La situation entre le locateur et les locataires est tendue » (para 6-8). Dans le jugement rendu le **27 avril 2015** (voir *Nguyen c Tringa*, 2015 QCRDL 13358.), le tribunal accorde la reprise pour le **1^{er} juillet 2015**, considérant que « les locateurs démontrent qu'ils sont de bonne foi, qu'ils entendent réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées dans leur avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins » (para 9).

La demande des locataires est entendue le **29 mai 2015** et le jugement sera rendu le **27 août 2015**. La magistrate mentionne alors : « Le locataire présente plusieurs pièces photographiques montrant un rongeur sur un piège, l'abondance d'excréments de ces bêtes sur une pièce de bois du plafond de la salle de bains et l'ouverture dans le plafond lors d'un traitement d'extermination en avril 2015 », « Le cadrage de plusieurs fenêtres s'avère noirci de traces s'apparentant à de la moisissure, en plus de la peinture écaillée ».

Le tribunal conclut que si « la preuve est objectivement insuffisante pour conclure à l'insalubrité du logement », elle l'est toutefois suffisante « quant au mauvais état d'habitabilité généré par la présence de rats, fourmis et moisissures, pour lesquels le locateur a été valablement constitué en demeure ». Les locataires obtiennent alors 788 \$ de diminution de loyer et 1 000\$ de dommages-intérêts, plus les frais judiciaires de 81 \$.

Quand les causes pour non-paiement et d'expulsion sont entendues avant les causes d'insalubrité

Dans *Kaneza c Sinniah*, 2016 QCRDL 15706, le **23 septembre 2015** le propriétaire demande la résiliation de bail pour non-paiement du loyer. Un mois plus tard, le **23 octobre 2015**, la locataire introduit un recours afin d'obtenir 1) l'autorisation de déposer le loyer auprès du greffe du Tribunal, 2) la diminution du loyer à compter du 23 septembre 2015 (1 000 \$), 3) l'exécution en nature des obligations du locateur et 4) la condamnation de ce dernier à lui verser des dommages-intérêts matériels de 130 \$ et moraux de 5 000 \$.

Le 14 décembre, la demande de résiliation est entendue : le magistrat rejette la requête de réunion des demandes. Le **17 décembre 2015**, le propriétaire obtient l'expulsion de la locataire, l'exécution provisoire au 11^e jour du jugement et le paiement d'un montant de 3 150 \$, soit le loyer des mois de juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2015 (voir *Sinniah c Kaneza*, 2015 QCRDL 40020). La locataire produit une demande en rétraction du jugement qui sera entendue le 28 janvier 2016 et rejetée le 4 février 2016 (voir *Kaneza c Segaram Sinniah*, 2016 QCRDL 4454).

Le même jour, le **4 février**, la cause déposée le 23 octobre par la locataire est entendue. Le jugement est rendu le **4 mai 2016**.

On apprend alors que la locataire a quitté le logement le 30 janvier 2016 ,mais également que « Le 14 octobre 2015, un inspecteur municipal donnait avis au locateur de « [v]érifier et corriger : mice and cockroaches, mold, lealing, plumbing, door does not close, air infiltration » (para 17). La locataire témoigne ainsi « de la présence des coquerelles affublant les murs, les meubles, la cuisinière, le réfrigérateur, le four à micro-ondes, le comptoir de cuisine, jusque dans son lit, à toutes heures », photographies à l'appui. Un rapport de la Direction de la santé publique vient confirmer les faits, et constate « une infestation importante de coquerelles notamment dans la cuisine et la chambre » et relève la présence de moisissure, notamment.

Un témoin (monsieur André Trépanier), raconte « avoir visité le logement les 29 septembre 2015 et 19 janvier 2016 et y avoir constaté de nombreuses coquerelles vivantes, le défaut de réparation aux fenêtres, l'écoulement de l'eau via la tuyauterie sous le lavabo instable de la salle de bains, le fond du bain usé, l'étanchéité du scellant inadéquat, les manteaux protecteurs des calorifères manquants, la barrure de la porte patio non fonctionnelle et l'usage par la locataire d'un bâton de bois pour y remédier, les taches verdâtres de moisissures dans la salle de bains ».

Le Tribunal condamnera alors le locateur à payer à la locataire 551,25 \$ à titre de diminution de loyer, ainsi que 900 \$ à titre de dommages-intérêts, sous réserve de payer les loyers dus.

Quand les locataires retiennent le loyer pour obtenir l'exécution des travaux

Dans *Osias c Simon*, 2016 QCRDL 3917, une locataire prend possession avec ses quatre enfants, d'une maison de plein pied en septembre 2013, pour un loyer de 725\$. Un mois après son arrivée, elle constate « la présence d'une infiltration d'eau dans la salle de bain par le socle de la lumière au plafond » ; un mois plus tard se forme au plafond de la chambre de sa fille, une grosse bulle de peinture » qui percera sous le poids de l'eau. « Il y a aura en tout trois trous au plafond d'où s'écoule l'eau ».

Malgré des demandes répétées, le propriétaire ne fait aucun travaux pendant l'hiver. Ce n'est qu'en juillet 2014 qu'il répare le toit, mais le problème réapparaît sans que les travaux requis ne soient effectués. Lors de l'audience la locataire expliquera « qu'elle avait confiance en Simon puisqu'il est le pasteur de l'Assemblée chrétienne et comme homme de Dieu, elle ne pouvait pas s'imaginer qu'il ne respecterait pas sa parole. Elle admet avoir été trop patiente ».

Toutefois, en février 2015, « [d]evant l'inaction des locateurs, la locataire réplique en retenant le loyer ». Un inspecteur municipal se déplace le 9 mars 2015, et constate « que la toiture n'est pas en bon état. Il requiert comme correctif que le propriétaire embauche des professionnels pour réparer et entretenir [...] la toiture, le plafond et les lumières dans la chambre et la salle de bain, et ce, dans un délai de 30 jours ».

Le propriétaire dépose une demande en résiliation de bail le 24 mars 2015 (voir *Simon c Osias*, 2015 QCRDL 15856, J.A. J. Gauthier (numéro 207355)).

Finalement, le 23 avril 2015, les travaux n'étant toujours pas effectués, la locataire envoie une mise en demeure au propriétaire, Félix Simon.

Lors de l'audience, elle racontera

avoir dû vivre avec les chaudières en permanence dans la maison, qu'elle devait vider tous les jours lors de températures pluvieuses ou de la fonte de la neige. Les autres jours, l'eau tombait goutte à goutte tout simplement des plafonds. Elle et ses enfants ont souffert de maux de tête, d'infections et des yeux qui brulaient. L'état du logement étant à risque pour l'un de ses fils qui combat le cancer, ce dernier devra se loger ailleurs chez des amis. N'en pouvant plus de vivre dans une chambre où l'eau s'écoule toujours, sa fille quittera le logement pour aller vivre ailleurs. La locataire témoigne avec émotions que l'état du logement a entraîné la séparation de sa famille (para 17-20).

Elle quitte le logement en mai 2015 et **elle dépose le 13 mai** de la même année, une demande à la Régie du logement en diminution de loyer, en dommages et intérêts et l'exécution des travaux.

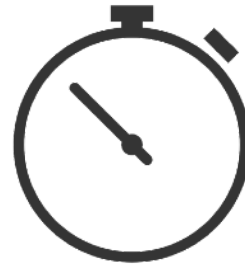
Le **19 mai 2015**, le bail de la locataire est résilié pour non-paiement des loyers des mois de février à avril. « Le préjudice causé aux locataires justifie l'exécution provisoire de la décision », le 11^e jour, et la locataire est alors condamnée à payer 2 175\$ (loyer de 725\$) et les frais judiciaires de 81\$.

Le 2 février 2016, soit 265 jours après le dépôt de la demande, le tribunal conclut que « que le logement était en fort mauvais état vu la vétusté de la toiture, mais non pas impropre au sens de la loi ». Le magistrat rappelle que la locataire n'a transmis aucun avis d'abandon avant son départ conformément à l'article 1915 C.c.Q. et qu'elle n'a produit aucune preuve quant aux dangers de cette occupation des lieux ou aux dommages causés à la santé des occupants. « De plus, l'inspecteur municipal ne fait aucune mention à cet égard et, enfin, la locataire y est tout de même demeurée 18 mois à compter de la découverte des infiltrations d'eau et défaillance de l'ampoule de la salle de bain ».

Le tribunal estime « juste et raisonnable d'octroyer à la locataire une diminution de 20 % par mois pour un total de 2 600 \$, à titre de diminution de loyer à compter de décembre 2013, et ce, compte tenu de sa perte évidente de jouissance des lieux causée par les infiltrations d'eau » et 1 000\$ en dommages et intérêts pour « compenser tous les troubles, inconvénients et aléas relatifs aux écoulements d'eau ».

Ainsi, la locataire a été condamnée dans un premier temps, le 19 mai 2015, à payer les trois mois de loyers dûs, soit 2175\$, plus les frais judiciaires de 81\$, soit à un total de 2256\$. Ce n'est que huit mois plus tard, environ, qu'elle obtient 3 600\$ pour avoir vécu plus de deux ans dans un logement qui connaissait d'importantes infiltrations d'eau.

Conclusion



Au regard des résultats préliminaires de cette recherche, centrée sur le contentieux de la moisissure et les délais subis par les locataires en 2015-2016, il est difficile de percevoir le recours au tribunal comme un mécanisme permettant de lutter contre l'insalubrité.

S'il n'appartient bien évidemment pas à la Régie du logement de régler la question de l'insalubrité des logements au Québec, on peut cependant faire l'hypothèse que les délais – qui relèvent quant à eux de la responsabilité de la Régie et plus largement du gouvernement provincial - participent à produire et à reproduire les inégalités sociales et de santé.

Pour rappel, les locataires qui se plaignent de la présence de moisissure doivent attendre 742 jours (médiane), entre le dépôt de leur demande et le jugement, pour obtenir gain de cause, c'est-à-dire plus de deux ans. De tels délais ont inévitablement d'importantes conséquences tant en terme d'exercice des droits que sur la santé des justiciables.

En ce qui a trait à l'exercice des droits, on relèvera tout d'abord le faible nombre de recours liés à la présence de moisissure (moins de 200 demandes au cours de 2015-2016) au regard des données disponibles sur l'ampleur du phénomène (des dizaines, voire des centaines de milliers de logement concernés). Certes, ce « non-recours » aux droits et au tribunal, ne peut être réduit à l'enjeu des délais judiciaires. Mais il nous semble raisonnable de faire l'hypothèse ici que de tels délais ne contribuent pas à encourager les locataires à faire valoir leurs droits. Par ailleurs, toujours en terme d'exercice des droits et comme cela a été récemment souligné par la Cour suprême dans l'arrêt *Jordan*, ces délais ont inévitablement d'importantes conséquences en terme d'accès à la justice et de constitution de la preuve⁵⁰.

Ensuite, en ce qui concerne la santé des parties, il faut garder à l'esprit que dans l'immense majorité des cas, les justiciables ne déposent une demande au tribunal qu'après avoir tenté de négocier avec le propriétaire afin d'obtenir l'exécution des travaux ou une indemnité. Au « temps judiciaire » doit donc être rajouté le « temps de la négociation » préalable au recours. Les locataires qui choisissent – ou qui n'ont pas d'autre choix que – de rester dans leur logement peuvent ainsi vivre pendant des années avec de la moisissure avant que des travaux soient réalisés ou ordonnés par le tribunal.

On pourra objecter que dans l'immense majorité des cas (16/19), les locataires ont quitté leur logement au moment où le jugement est rendu et qu'elles sont donc moins longtemps soumises à des contaminations fongiques. Mais si ce départ leur permet effectivement d'éviter de respirer plus longtemps encore un air contaminé, rien n'indique que d'autres locataires

⁵⁰ *R c Jordan*, *supra* note 18.

n'ont pas pris leur place et que les travaux requis ont été réalisés. Car dans toutes ces affaires, si la Régie peut indemniser financièrement les locataires, elle ne peut plus en revanche exiger des propriétaires qu'ils fassent les travaux puisque les plaignantes n'habitent plus le logement.

Mais surtout, et pour conclure, on retiendra que ces délais ne sont pas une fatalité ou une conséquence logique du sous-financement structurel dont souffre la Régie du logement. Ces délais sont également le produit de choix politiques et administratifs. Pour rappel, la Régie du logement a choisi d'accorder une priorité aux demandes en non-paiement de loyer et d'expulsion des locataires, qui sont entendues en 45 jours en moyenne.

Quelques soient les raisons de ce choix, cette hiérarchisation des demandes a mécaniquement pour effet de prioriser les intérêts et le préjudice d'une catégorie sociale particulière, les propriétaires de logements locatifs, sur les enjeux de santé et de salubrité des locataires⁵¹. Les conséquences sociales et sanitaires de ces expulsions expéditives, comme celles de respirer pendant

⁵¹ Comme le souligne le Conseil de justice administrative au sujet de la la catégorisation « en silo » et la hiérarchisation des demandes à la Régie du logement : « [31] On aura remarqué que dans le Plan stratégique, outre la réduction des délais d'une première audience pour chacun des silos, se trouve un second objectif, soit la diminution du volume des causes civiles en attente d'une audience. Celui-ci impose un équilibre délicat dans les mises au rôle puisqu'il s'agit de deux objectifs en quelque sorte contradictoires. [32] En effet, prioriser l'un des objectifs a, par un effet de vases communicants, des effets négatifs sur l'atteinte des cibles du deuxième et vice-versa. Trop convoquer pour diminuer le délai d'une première audience se ferait nécessairement au détriment des causes civiles en attente avec pour résultat que le volume de celles-ci pour la période d'un an et plus augmenterait au fil du passage du temps. À l'inverse, si la Régie ne convoquait que les causes en attente depuis longtemps, elle enlèverait le temps requis pour entendre les nouveaux dossiers. Le délai de première audience de ceux-ci s'en trouverait nécessairement augmenté, ruinant les chances d'atteindre les cibles fixées ». *Conseil de justice administrative, Québec (Ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire) et Harvey*, 2015 CanLII 63588 (QC CJA).

deux ans de la moisissure, ne sont quant à elles pas prises en considération dans ce choix politique et administratif.

On sait en revanche que les pauvres n'ont pas les moyens de posséder des logements qu'elles n'habitent pas⁵². On sait également que les riches et les pauvres ne respirent pas le même air⁵³. Et dans ce contexte, il est difficile de ne pas supposer que les délais, et donc le système judiciaire, participent à produire et reproduire les inégalités sociales et de santé.

⁵² Voir sur ce point les données sur les inégalités et le logement dans Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, *supra* note 5, à la p16.

⁵³ « More often than not, however, housing and neighborhood researchers neglect to account for "the simple fact that the poor do not breathe the same air, drink the same water, or play on the same soil as the nonpoor do" (Auyero & Swistun 2009, p. 18) »; Matthew Desmond and Monica C. Bell., « Housing, Poverty and the Law », *supra* note 35.

Annexe A

Liste des décisions rejetées
Rejetées, car les questions à l'étude ne sont pas tranchées
<i>Bolly c Vandelac</i> , 2015 QCRDL 28600.
<i>Jean c Saint-Pierre</i> , 2015 QCRDL 32952.
<i>Wells c Filion</i> , 2015 QCRDL 34472.
<i>Matna Investments Inc. c Crevier</i> , 2015 QCRDL 37672.
<i>Beauchamp c Fournier</i> , 2015 QCRDL 37661.
<i>Li c Lei</i> , 2015 QCRDL 37768.
<i>Gray c Lanthier</i> , 2015 QCRDL 38586.
<i>Lajoie c Shakar</i> , 2016 QCRDL 5024.
<i>Archambault c Dussault</i> , 2016 QCRDL 8128.
<i>Alix Poirier c Marini</i> , 2016 QCRDL 14761.
<i>Alexis c Gracia</i> , 2016 QCRDL 13604.
<i>Coopérative rue des artistes c Bouaroudj</i> , 2016 QCRDL 20129.
Rejetées, car il n'y a pas de problèmes de santé invoqués
<i>Dion c Calixte</i> , 2015 QCRDL 22273.
<i>Bleau Beaulieu c Gold</i> , 2015 QCRDL 23768.
<i>Amoretti c Bar-Lev</i> , 2015 QCRDL 29450.
<i>Tran c Malo-Denis</i> , 2016 QCRDL 1147.
<i>Bellache c Laviolette</i> , 2016 QCRDL 1828.

<i>Yu c Bai</i> , 2016 QCRDL 9346.
<i>Roy c Perna</i> , 2016 QCRDL 19324.
<i>Bernadel c Luciano</i> , 2016 QCRDL 18621.
<i>Augustin c Ohanessian</i> , 2016 QCRDL 20071.
<i>Saydi c Propriétés Bella Vita inc.</i> , 2016 QCRDL 20079.
Rejetées pour cause de procédure
<i>El Kasmi c Shanmugam</i> , 2015 QCRDL 26113.
<i>Pan c Gill</i> , 2015 QCRDL 33017.
<i>Bleau Beaulieu c Gold</i> , 2015 QCRDL 34644.
<i>Khamis c Danda Capital inc.</i> , 2015 QCRDL 35748.
<i>Shan c Samour</i> , 2016 QCRDL 484.
<i>Shan c Buzarnescu</i> , 2016 QCRDL 485.
<i>Buzarnescu c Shan</i> , 2016 QCRDL 489.
<i>Systèmes Microway inc. c Cormier</i> , 2016 QCRDL 3460.
<i>Kellner c Jung</i> , 2016 QCRDL 5265.
<i>7819137 Canada inc. c Fugallo</i> , 2016 QCRDL 14784.

Annexe B

Listes des décisions analysées			
Décisions	Date d'introduction de la demande	Date du jugement	Délai en jours
<i>Metellus c Sriskandarajah</i> , 2015 QCRDL 23609.	2015-05-05	2015-07-21	77
9007-5433 <i>Québec inc. c Rivard</i> , 2015 QCRDL 24999.	2012-07-12	2015-07-27	1110
<i>Diotte c Fotsing</i> , 2015 QCRDL 23862.	2015-04-21	2015-07-28	98
<i>Marcuse c Mladinov</i> , 2015 QCRDL 25027.	2013-05-08	2015-07-28	811
<i>Macmillan c Barrot</i> , 2015 QCRDL 24241.	2013-05-24	2015-07-29	796
<i>Kadoch c Herlich</i> , 2015 QCRDL 27265.	2014-07-30	2015-08-20	386
<i>Jahdou c Nguyen</i> , 2015 QCRDL 28131.	2014-12-05	2015-08-27	265
<i>Deschênes c Casavant</i> , 2015 QCRDL 30589.	2011-11-20	2015-09-17	1397
<i>Saini c Entreprise Agostino inc. (Château Neuf)</i> , 2015 QCRDL 31308.	2013-08-19	2015-09-24	766
<i>R & H Management 2011 inc. c Cerchiari</i> , 2015 QCRDL 31559.	2013-04-10	2015-09-29	902
<i>Hajjar c Varenne</i> , 2015 QCRDL 41261.	2013-01-18	2015-09-29	984
<i>Delatour c Luu</i> , 2015 QCRDL 31810.	2015-01-29	2015-09-30	244
<i>Christendat c Sadki</i> , 2015 QCRDL 33397.	2013-08-01	2015-10-16	806
<i>Debessay c 9252-3059 Québec inc.</i> , 2015 QCRDL 35899.	2013-06-13	2015-11-09	879
<i>Iourtchenko c A & F Investments Inc.</i> , 2015 QCRDL 37140.	2014-10-16	2015-11-19	399
<i>Alaku c Ngai</i> , 2015 QCRDL 37316.	2012-11-13	2015-11-19	1101
<i>Tomasini c Bourgault</i> , 2015 QCRDL 37766.	2013-07-18	2015-11-25	860
<i>Meloni c Ciccone</i> , 2015 QCRDL 39827.	2013-12-03	2015-12-15	742
<i>Cronin c Structure métropolitaines (SMI) inc.</i> , 2015 QCRDL 40171.	2015-01-05	2015-12-17	346

<i>Messam c Saraya</i> , 2015 QCRDL 40997.	2015-06-09	2015-12-17	191
<i>Nketia c Singh</i> , 2016 QCRDL 344.	2013-12-02	2016-01-07	766
<i>Samour c Shan</i> , 2016 QCRDL 488.	2013-01-16	2016-01-08	1087
<i>Patry c Corporation d'habitation Jeanne-Mance</i> , 2016 QCRDL 20397.	2009-08-25	2016-01-11	2 3 3 0
<i>Nadeau c Desjardins</i> , 2016 QCRDL 607.	2009-08-25	2016-01-11	2 3 3 0
<i>Boily c Héroux</i> , 2016 QCRDL 1680.	2014-04-04	2016-01-18	654
<i>Osias c Simon</i> , 2016 QCRDL 3917.	2015-05-13	2016-02-02	265
<i>Bouchard c Di Ciaccio</i> , 2016 QCRDL 4141.	2015-08-24	2016-02-02	162
<i>Idar c Di Giambattista</i> , 2015 QCRDL 40105.	2013-04-15	2016-02-03	1 0 2 4
<i>Laramée c Leblanc</i> , 2016 QCRDL 4572.	2015-11-02	2016-02-04	94
<i>Kind c Sainz</i> , 2016 QCRDL 5482.	2014-11-28	2016-02-15	444
<i>Grignon c Friedman</i> , 2016 QCRDL 5627.	2015-09-02	2016-02-15	166
<i>Hulot c Structures métropolitaines (SMI) inc.</i> , 2016 QCRDL 10753.	2015-06-22	2016-03-22	274
<i>Calvelage c Dumitrascu</i> , 2016 QCRDL 10906.	2015-12-16	2016-03-24	99
<i>Laperrière c Papineau</i> , 2016 QCRDL 14023.	2015-11-18	2016-04-19	153
<i>Higgins c Devi</i> , 2016 QCRDL 14449.	2011-11-24	2016-04-25	1614
<i>Alexandre c Ghems</i> , 2016 QCRDL 14493.	2015-12-21	2016-04-26	127
<i>Corona c Hall</i> , 2016 QCRDL 14543.	2012-05-22	2016-04-26	1435
<i>Kaneza c Sinniah</i> , 2016 QCRDL 15706.	2015-10-23	2016-05-04	194
<i>Di Giovanni c Dorsainvil</i> , 2016 QCRDL 16367.	2015-03-09	2016-05-11	429
<i>Su c Hitimana</i> , 2016 QCRDL 20714.	2014-09-02	2016-06-14	651
<i>Habitations Le Russell sur le parc inc. (Russell) c Brown</i> , 2016 QCRDL 21671.	2016-02-08	2016-06-20	133
<i>Invest Realities c Botton</i> , 2016 QCRDL 26046.	2012-11-15	2016-06-20	1313